

PROJET DE SERVICES URBAINS ET ENVIRONNEMENTAUX
Contrat No. 608-C-00-96-00000

**SCHEMAS REGIONAUX DE L'HABITAT
INSALUBRE - ANHI**

Rapport Final

Préparé pour:

**L'Agence Américaine pour le
Développement International**
Rabat, Royaume du Maroc

Le Bureau de Programmes Environnementaux et Urbains

Par:

**Abderrahmane Chorfi &
Driss Kharchafi**



Technical Support Services, Inc.
1012 N Street, NW
Washington, DC 20001-4297 U.S.A.

avril 1998

TABLE DES MATIERES

S O M M A I R E

	Page
Introduction	2
Partie 1 : Rapport B : Résumé des pratiques de l'ANHI en matière de sélection et de planification de ces activités et recommandations méthodologiques générales	3
1 - Recours à l'ANHI et type d'opération	4
2 - Problèmes rencontrés dans l'action et besoins d'information	6
3 - Les schémas régionaux de l'habitat insalubre, définitions et objectifs	10
4 - Problèmes méthodologiques généraux	13
Partie 2 : Termes de référence relatifs aux schémas régionaux de l'habitat insalubre	20
1 - Schémas régionaux de l'habitat insalubre, définition et objectifs	21
2 - Aire de l'étude	22
3 - Contenu des études et tâches du contractant	23
4 - Récapitulatif des principales sources d'information et enquêtes ménages	31
5 - Equipe	32
6 - Durée des études	33

INTRODUCTION

Le présent document portant sur les termes de référence des schémas régionaux de l'habitat insalubre est organisé en 2 parties distinctes.

La 1^{ère} partie ou encore "rapport B" correspond au compte rendu des pratiques de l'ANHI en matière de sélection et de planification de ses activités, et à quelques recommandations méthodologiques générales. Il constitue la phase préliminaire du travail d'élaboration des schémas régionaux de l'habitat insalubre. Il a été soumis à une réunion de concertation et modifié en fonction des remarques émises. Il est ici présenté dans sa version finale.

La 2^{ème} partie élaborée à la suite de la phase d'investigations et d'enquêtes correspond, à proprement parler, aux termes de référence relatifs aux schémas régionaux de l'habitat insalubre. Dans son plan elle reprend certains chapitres ayant déjà fait l'objet d'un développement sommaire dans la 1^{ère} partie du travail. Ces termes de référence ont également fait l'objet d'une réunion de concertation à la suite de laquelle ils ont été adaptés. Il s'agit donc là, également, de la version finale.

Partie 1

Rapport B : Résumé des pratiques de l'ANHI en matière de sélection et de planification de ses activités et recommandations méthodologiques générales

Le texte d'analyse ci-dessous est le résultat d'une part d'une double enquête effectuée à Rabat auprès des services centraux de l'ANHI et dans la région nord auprès de différents intervenants de la zone (voir liste des personnes interviewées en annexe 1) et d'autre part de l'analyse des études de faisabilité de Témara et d'Oujda établies toutes deux en 1991 et proposées par Mr Benyahia comme un échantillon significatif de ce type d'étude.

1 - Recours à l'ANHI et type d'opération

Dans le choix de ses opérations l'ANHI est le plus souvent sollicitée

- Par les services centraux ou les délégations provinciales du Ministère de l'habitat.
- Par l'autorité locale ou les élus (député, président du conseil municipal, autres élus...).

Elle agit également de sa propre initiative dans le cas d'opportunités foncières (propriétaires, courtiers...).

Enfin l'action de l'ANHI, le choix de certaines interventions peut également se décider dans le cadre d'étude de faisabilité indiquant la nécessité de globaliser l'approche sur une ville.

L'idée de prospection généralisée n'est pas mise en oeuvre par l'établissement, celui-ci étant sur-sollicité.

Lorsque le recours à l'Agence est direct, celle-ci est appelée essentiellement pour résoudre un problème concret de sous habitat (bidonville, clandestin). Dans de rares cas l'établissement a été sollicité pour faire face à un risque naturel grave ou à la suite d'un conflit social.

L'analyse des cas ayant fait l'objet des interviews et celle des études de faisabilité montrent cependant certaines évolutions significatives dans la définition des opérations.

1.1 - D'approche ponctuelle portant sur une opération l'Agence est progressivement passée à des approches plus générales portant sur un secteur de ville ou sur une ville entière.

1.2 - Dans le cadre de l'établissement de péréquation permettant de créer des lots sociaux et de les commercialiser en dessous de leur prix de revient, les opérations programmées par l'ANHI s'ouvrent à des couches sociales de plus en plus larges (y compris celles accèdent à de petites villas ou à des immeubles urbains). Ces opérations permettent de mettre sur le marché des produits diversifiés (lots sociaux, économiques, grand économique, villa de plusieurs types, commerce, immeubles...).

1.3 - Les opérations ne sont plus seulement curatives et ne s'adressent pas uniquement aux besoins présents. Elles prennent de plus en plus un caractère préventif en évaluant et en répondant (au moins partiellement) aux besoins quantitatifs futurs de la ville (dans le cadre des études de faisabilité).

1.4 - Elles peuvent se programmer simultanément sur différents secteurs de la ville et correspondre à des montages complexes y compris dans le transfert des populations de site à site.

1.5 - La taille des projets, leur durée (autour de 10 ans) la nécessité de les mener à terme sans à-coup et sans être strictement lié à tout moment à l'équilibre recette/dépense impose de pouvoir disposer d'un fond de roulement confortable dont la gestion exemplaire devient un enjeu.

1.6 - La difficulté à agir dans les très grandes villes pour plusieurs raisons dont notamment

- La difficulté à établir des études de faisabilité globales. C'est ainsi que l'agglomération de Rabat, Salé, Témara que les urbanistes considèrent à juste titre comme une seule ville a fait l'objet de 3 études de faisabilité. Il y a donc difficulté à saisir une réalité globale et à agir de façon concertée à cette échelle.
- Mais il y a également difficulté à agir aux échelles sectorielles définies. Les études de faisabilité de Rabat et de Témara n'ont donné lieu à aucune suite (complexité des intervenants et complexité des intérêts en jeu).

1.7 - L'idée d'une intervention à caractère régional concerté a déjà été mise en oeuvre dans le cas de Khouribga où l'action a concerné aussi bien le Chef-lieu du Province que certains de ses satellites. Cette idée dans ce cas particulier était soutenue par la volonté d'agir contre l'insalubrité en arrêtant les flux qui concentrent les populations pauvres à Khouribga.

1.8 - Dans le cadre de l'action pour certaines villes (dotée par exemple d'un schéma directeur et d'un P.A indiquant clairement la vocation de certains sites) l'ANHI a été appelée en même temps que d'autres opérateurs du secteur public (ERAC, SNEC) pour mener à bien, de façon spécialisée, une partie des opérations prévues dans le cadre de l'extension urbaine (cas de Mohammedia).

1.9 - Les évolutions dans l'action de l'établissement sont donc nombreuses. Certains manques ou difficultés doivent cependant être soulignés.

1.9.1 - Quand l'appel à l'ANHI se fait sur la base d'un problème particulier, ce problème continue à être un bidonville ou un quartier clandestin (y compris sous forme de douar périphérique). La réhabilitation et la dédensification des médinas comme celles des nouvelles médinas (quartiers économiques de la période coloniale) ne sont pas encore reconnues comme des problèmes sociaux graves. Pourtant l'insalubrité notamment dans les médinas est extrêmement forte, comparable à celle des bidonvilles (voir résultats de l'étude sur " L'insalubrité dans l'habitat urbain au Maroc").

1.9.2 - L'ensemble des interviews montre que les études de faisabilité sont devenues un soutien important à la prise de décision. Elles permettent d'identifier les projets (délimitation du site d'intervention, du programme et faisabilité financière) et peuvent se terminer par des indications négatives.

- Projet sans intérêt la ville étant saturée y compris à terme.
- Projet non équilibré qu'il faut repenser.

Il faut cependant remarquer que ces études sont lancées à la suite d'une première décision de réaliser une opération dans une ville ou sur un site donné (cette première décision prenant l'allure d'une commande, elle est souvent liée à des dynamismes locaux ce qui n'est pas sans intérêt).

Il faut par ailleurs à noter que les résultats de ces études ne sont pas toujours pris en considération (cas de Khémisset), la décision étant en dernier ressort "politique".

2 - Problèmes rencontrés dans l'action et besoins d'information

Au cours des discussions avec les principaux responsables de l'ANHI, de nombreux problèmes, dont certains étaient connus, ont été soulignés ou évoqués en des termes nouveaux.

2.1 - Les problèmes fonciers

Que la maîtrise du sol soit un aspect essentiel de l'action d'un établissement travaillant sur l'habitat social est une évidence. Quelques aspects doivent cependant être soulignés.

- La rareté de plus en plus grande et la difficulté (juridique, administrative, sociale) à mobiliser les terrains publics ou collectifs (domaine, habous, collectif).
- La longueur de la procédure d'acquisition d'un ensemble de terrains privés (5 à 7 ans).
- Les incertitudes des opérations d'expropriation, longues et dont les résultats aléatoires pour les coûts (voir cas de Meknès où des terrains similaires sont estimés entre 30 et 1200 Dhs) peuvent avoir des conséquences importantes sur la faisabilité des projets.

Contre toute attente la situation idéale pour l'ANHI semble être celle d'un grand terrain privé appartenant à un seul propriétaire.

L'acquisition foncière par les incertitudes affectant sa durée et son coût et par les conséquences de ses incertitudes sur l'opérationnalité des projets (nouveau P.A modifiant la destination des sols, nouveau promoteur public dans la ville ...), constitue donc un élément essentiel de l'action et une source d'information essentielle à développer dans les schémas régionaux de l'habitat insalubre (SRHI).

2.2 - Plans et administrations gérant l'urbanisme

L'enquête montre qu'il est possible qu'au cours de la procédure de mise en place d'une opération, le plan d'aménagement, initié après la décision d'opérer, modifie sensiblement la destination du sol et rend le projet non réalisable par l'ANHI. La présence du Ministère de l'Habitat au cours des

phases d'instruction des P.A ne semble pas suffisante. Pour suppléer au problème la participation des grands promoteurs publics doit y être recommandées. Les SRHI quant à eux peuvent proposer que l'existence d'un P.A homologué et produisant des effets à moyens terme (entre 5 et 10 ans) soit considérée comme un facteur essentiel de l'action pour les zones couvertes par le plan.

La redondance des structures administratives (agence urbaine, inspection de l'urbanisme), autres que les structures habituelles a été considérée comme un facteur important de retard dans les études. C'est une des raisons qui a été évoquée pour souhaiter que l'action de l'établissement se déploie d'abord dans les villes petites et moyennes.

2.3 - Importance des structures administratives locales

L'importance des structures administratives locales a souvent été soulignée comme un facteur de dynamisme ou au contraire d'inertie. Une bonne situation locale semble résulter d'une part de la présence simultanée d'un Gouverneur et d'un président du conseil municipal dynamiques et en bonne entente mais également de la présence de fonctionnaires consciencieux et d'une situation générale n'opposant pas les intérêts de l'ANHI à ceux des acteurs locaux (promoteur privé, dessinateur-fonctionnaire). En cours d'opération un changement de Gouverneur ou des élections municipales peuvent avoir des répercussions importantes sur la marche d'une opération.

Cette situation administrative locale est difficilement schématisable en un ensemble de paramètres pouvant se décrire objectivement. Tout en constatant son importance la question de sa prise en compte comme information à maîtriser dans les SRHI reste entière. Par contre au niveau de la définition et de la conduite des projets une démarche qui associe les communes et, en général, les intérêts locaux semble essentielle à mettre en oeuvre.

2.4 - Etude de marché et approche de la population locale

Dans le domaine de l'approche des besoins de la population, plusieurs aspects ont été soulignés.

- D'abord l'absence ou la très grande insuffisance des études de marché. Les besoins de la population ne sont reconnus que par assimilation, par exemple selon l'égalité : bidonville = lots de recasement alors que la pratique montre que certains bidonvillois peuvent accéder à des lots économiques, voire économiques améliorés et que d'autres sont dans l'impossibilité d'acquérir un lot social ou d'y construire autre chose que leur baraque de départ.
- Ensuite la difficulté à obtenir des informations justes sur le niveau des revenus.
- Enfin qu'au delà de ces niveaux le risque d'erreur peut également concerner le type de produit attendu par des catégories socio-professionnelles particulières (cas des marins pêcheurs d'Agadir refusant les appartements en immeuble).

Une approche de la population en terme de niveau de revenu et de modèle d'habitation est donc nécessaire. Mais cette approche préalable à la définition des projets doit être soutenue par des démarches d'explication à posteriori pour lever certains blocages qui peuvent apparaître à la fin des opérations (informations erronées propagées à dessein, refus de changer de site, réticence à accéder à un habitat déclaré ...).

Au delà des SRHI, des structures spécialisées dans l'approche de la population et l'explication doivent probablement être mise en place au sein de l'ANHI.

2.5 - Système bancaire

En plus de la connaissance des aspects socio-économiques liés à la population (revenus, chômage, niveau d'instruction, secteurs d'activité...) l'insistance a été portée sur la nécessité de connaître aussi précisément que possible la structure du secteur bancaire aux niveaux local et régional.

Il paraît également utile de pouvoir donner des informations sur l'état des transferts de revenus vers la région (travailleurs émigrés, armée...) et sur le niveau de l'épargne des ménages.

2.6 - Le secteur du bâtiment

Une des raisons soulevées pour expliquer la difficulté à mettre en oeuvre ou à tenir les délais dans la mise en oeuvre de certaines opérations est l'éloignement. Il concerne aussi bien la structure de l'ANHI elle-même que les différents intervenants du secteur privé qui agissent à l'intérieur d'un projet. C'est pourquoi la nécessité de mettre en place une information régionale concernant les différents professionnels du secteur du bâtiment, leur nombre, leur compétence, leur taille, a été évoquée (Entreprises, B.E.T, Architectes, fabricants, laboratoire...).

2.7 - Concurrence entre promoteurs publics

Il a été constaté sur certaines villes un intérêt conjugué de nombreux promoteurs du secteur public notamment ceux sous tutelle du Ministère de l'Habitat. (ERAC, SNEC, ANHI). Cet intérêt est bénéfique tant qu'il n'aboutit pas à sursaturer les centres objets d'attention, en lots difficiles à vendre et à valoriser dans des délais raisonnables. C'est pourquoi l'information sur les projets des promoteurs publics est essentielle à partager régulièrement et dans la durée. Les SRHI devront s'y intéresser et donner informations et prévisions. Mais les structures devront également s'organiser pour instituer la concertation.

2.8 - Informations régionales générales

Aux accents mis par les personnes interviewées sur certains aspects des problèmes affectant l'action de l'ANHI il faut ajouter une demande d'informations générales au niveau régional. Cette demande a porté plus particulièrement sur deux aspects.

- La connaissance des grands projets de toute nature prévus dans la région (infrastructure, industries, irrigation) à moyen et long terme.

- L'étude des flux de population à l'intérieur de la zone d'étude ou vers les régions périphériques, l'origine de ces flux et leur direction pouvant constituer de bons indicateurs dans l'élaboration d'une stratégie régionale de lutte contre l'insalubrité.

3 - Les schémas régionaux de l'habitat insalubre, définitions et objectifs

L'enquête auprès des principaux responsables de l'établissement a montré que l'action de l'Agence s'est progressivement diversifiée et complexifiée. Cette complexification s'est accompagnée d'une volonté de rationalisation matérialisée par la confection, à partir d'une opportunité de projet, d'études de faisabilité tendant à prendre en charge les problèmes de l'insalubrité sur des villes entières ou tout au moins de grands secteurs urbains. Cette progression vers plus de maîtrise par l'établissement de son action doit franchir un palier supplémentaire et aller vers l'élaboration de stratégies régionales et donc d'une stratégie nationale dessinée à des échéances claires. Les schémas régionaux de l'habitat insalubre ont pour principal objectif d'être l'outil de cette stratégie. Ils doivent à moyen terme (et donc à long terme) permettre d'orienter, de fiabiliser et de pérenniser les interventions de l'ANHI.

Cet objectif principal peut être divisé en un ensemble d'objectifs partiels.

- Le document SRHI sera avant tout un instrument d'aide à la décision (Il ne sera probablement pas toujours respecté). Il est utile qu'y apparaisse, à côté de la définition d'un ordre des actions à entreprendre l'énoncé des interventions urgentes dont il faut que l'agence prenne absolument l'initiative (plan d'urgence).
- Les SRHI constitueront également des documents de concertation avec l'autorité et les élus locaux. Ils

doivent faire apparaître clairement ville par ville les problèmes de l'insalubrité mis en perspective à une échéance déterminée et proposer une stratégie viable sur le plan local. Ils doivent être au point de départ du lancement d'études de faisabilité plus précises incluant autant que possible la participation de partenaires locaux.

Dans le cadre de l'action des principaux promoteurs sous tutelle du Ministère de l'Habitat et de la nécessaire coordination de leur action, les SRHI doivent servir à mieux délimiter les interventions de l'ANHI par rapport à celle des ERAC ou de la SNEC.

- Il est souhaitable que l'ANHI soit associée dès le départ aux commissions chargées d'instruire les schémas directeurs et les plans d'aménagement. Les SRHI doivent lui permettre, pour chaque ville, d'élaborer des demandes claires (vocation de zones, règlement particulier...) dont elle devra négocier l'inscription dans les documents d'urbanisme en cours ou à venir.

- Les SRHI peuvent devenir l'un des instruments de l'observatoire de l'habitat insalubre que l'ANHI veut créer. Ils doivent participer à la mise en place d'indicateurs de l'insalubrité et à leur mesure régulière (dans le cadre de la reprise à intervalles déterminées des schémas et/ou d'études particulières). Les SRHI doivent permettre également de faire le point sur l'action de l'ANHI au plan régional.

- Enfin les SRHI peuvent être le point de départ de la réflexion sur l'idée de péréquation établie à un niveau régional.

Sur la base de l'objectif principal et des sous objectifs ci-dessus énoncés 4 types d'information doivent être mobilisés.

- Les informations qualitatives et quantitatives concernant l'habitat insalubre en milieu urbain dans la région.
- Le bilan des actions passées et en cours de l'ANHI.
- Les grands projets régionaux prévus (économiques, infrastructureux), leurs conséquences attendues et les perspectives démographiques (dont les mouvements migratoires) établies à une échéance déterminée.
- Ville par ville l'ensemble des informations portant sur les potentialités et les contraintes relatives à l'action de l'ANHI.

4 - Problèmes méthodologiques généraux

4.1 - Villes et types d'habitat objets d'étude

Beaucoup d'intervenants ont insisté sur le fait que l'action de l'ANHI doit toucher prioritairement les centres petits et moyens. Les raisons invoquées étant :

- Lisibilité de l'action
- Facilité à agir
- Vision stratégique à long terme

Dans l'étude sur "l'insalubrité dans l'habitat urbain au Maroc" il a été montré que les plus graves problèmes du point de vue des 2 indicateurs : nombre de m²/personne et nombre de personnes par pièce, se trouvent dans les grandes villes (Casablanca et Rabat-Salé). L'Agence doit donc y déployer une action forte. Cependant nous suggérons que ces deux métropoles fassent l'objet chacune d'un document indépendant. Aussi nous proposons que l'étude porte pour chaque région économique sur l'ensemble des municipalités et des centres urbains (définition statistique).

A titre d'exemple pour la région du Nord-Ouest (ancien découpage régional) le travail concerne 32 municipalités (en soustrayant Rabat et Salé qui comptent à elles seules 10 municipalités) et 22 centres urbains, soient environ une population de 2 151 440 habitants.

La même étude ci-dessus mentionnée a montré que les déficiences dans les conditions de l'habiter peuvent se rencontrer dans des types de logement réputés salubres tels que l'habitat économique ou les immeubles urbains (insalubre diffus sous forme de logements sur les terrasses ou dans des garages). Il est proposé cependant dans les SRHI de concentrer les études sur les types de tissu les plus fortement insalubres et sur lesquels l'action de l'ANHI peut améliorer de façon substantielle la situation actuelle. Il s'agit des bidonvilles, de l'habitat clandestin, des médinas anciennes (par opposition aux nouvelles médinas) et des douars ruraux situés à l'intérieur des périmètres urbains.

4.2 - Horizon stratégique

Plusieurs considérations militent pour un horizon stratégique a moyen terme (10 ans).

- La nécessité par l'ANHI de couvrir en étude l'ensemble du territoire marocain.

- La durée de l'effet produit par certains documents (P.A 10 ans) ou l'échéance de renouvellement de certaines informations (recensement général de la population environ tous en 10 ans).

- La durée des grandes opérations de lotissement ou de promotion immobilière, entre la décision d'opérer et l'achèvement des travaux (environ 10 ans).

Il est donc proposé que les SRHI soient conçus comme des moyens de reconnaissance de l'insalubrité, de mobilisation de l'information et de proposition des actions sur un horizon de 10 ans. Les études doivent être renouvelée à cette échéance. Cependant certaines informations portant sur des indicateurs de l'insalubrité élaborés dans le cadre de l'observatoire peuvent être renouvelées à échéances plus courtes (2 ou 5 ans).

4.3 - Contenu des études

4.3.1 - Situation d'insalubrité à décrire

Il est proposé que pour chaque ville ou centre urbain, l'étude puisse recenser systématiquement les bidonvilles, les quartiers clandestins, les douars ruraux (inclus dans les périmètres urbains) et les médinas historiques. Pour l'ensemble de ces quartiers la lecture de l'insalubrité pourra s'arrêter outre des données générales aux indications portant sur des aspects sur lesquels l'ANHI est en situation d'agir. Il est donc proposé que l'étude puisse dégager les informations suivantes site par site ou quartier par quartier.

- Population, surface, densité, taille moyenne des ménages.
- Réseau d'eau (existence, % du quartier équipé, % de branchement).
- Réseau d'électricité (existence, % du quartier équipé, % de branchement).
- Réseau d'assainissement (existence, % du quartier équipé, % de branchement).
- Eclairage public (existence, % du quartier équipé).
- Voirie régulière (accès, drainage des eaux).
- Existence de zone à risque (inondation, haute tension, glissement de terrain, incendie ...).
- Matériaux de construction des murs, des planchers.
- Nombre de pièces par logement.
- Nombre de personnes par pièce.
- Statut d'occupation.
- Les éléments de confort du logement.

Certaines de ces informations feront l'objet d'investigations directes, d'autres seront extraites du recensement général de la population et de l'habitat de 1994.

4.3.2 - Potentialités et contraintes dans les villes étudiées

Les SRHI devront évaluer l'ensemble des potentiels locaux dont la mobilisation pourrait permettre de mener des opérations efficaces et réussies de lutte contre l'insalubrité. Il s'agit sommairement des domaines suivants :

- ***Données foncières***

Il s'agira de relever les statuts fonciers, les structures foncières et les données sur le marché foncier dans et autour de la ville (dans un périmètre à déterminer).

- ***Les données démographiques***

Par chaque centre urbain de la région l'étude aura à établir les principales données démographiques. Elle devra également donner des projections de l'accroissement de la population sur 10 ans.

- ***Les données socio-économiques***

Elles sont importantes à prendre en considération dans toute planification. Certaines peuvent être estimées à partir du recensement de 1994. D'autres telles que le niveau de revenu des ménages, particulièrement ceux des sites insalubres, doivent être établis dans le cadre de l'étude (enquête particulière). Cette partie de l'étude doit également porter sur les modèles d'habitat attendus par la population.

- ***Le parc et le marché du logement***

Pour chaque ville les données sur l'état du parc logement et sur les différents coûts relatifs à la production, aux transactions et aux loyers doivent être produites.

- *Documents d'urbanisme*

La recherche devra établir le relevé des plans d'urbanisme existant et dire l'état d'avancement des documents en cours d'instruction quand ils existent. Elle devra préciser le niveau de contrainte qu'ils imposent à l'agglomération.

- *Structures administratives locales et leur moyens*

Dans cette partie il s'agira pour chaque centre d'élaborer une connaissance précise de l'armature institutionnelle notamment de celle des communes, dans ses moyens humains, matériel et financier (budgets municipaux).

- *Données environnementales et grandes infrastructures*

Cette partie de l'étude devra d'une part rendre compte des grands équipements existants ou en cours de réalisation dans la ville et à sa proche périphérie et d'autre part faire un exposé général sur les données environnementales liées à l'agglomération.

- *Le secteur du bâtiment*

Pour chaque ville des données générales concernant le secteur ou bâtiment (architectes, B.E.T, entreprises, fabricants de matériaux, carrières...) devront être regroupées et analysées.

4.3.3 - Bilan de l'activité de l'ANHI sur le plan régional

Le bilan de l'activité de l'ANHI dans les villes de la région fera l'objet d'un chapitre à part. Il sera exhaustif et pourra être construit sur la base de quelques indicateurs (qui devront faire l'objet d'un accord de l'administration) qui pourront appartenir aux données recueillies dans le cadre de l'observatoire. Ces données porteront notamment sur :

- Les superficies équipées.
- Les lots créés, les lots vendus, les lots valorisés (par type de lots).
- Les secteurs restructurés (aires, lots).
- Les logements réalisés, vendus.
- Les investissements engagés.
- Les ménages de bidonvilles recasés.

4.3.4 - Les grandes données régionales

Quelques grandes données régionales paraissent importantes à prendre en considération dans le cadre de l'établissement du SRHI.

- Il faudra faire un relevé systématique des grands projets commencés ou prévus (infrastructure, zone irriguée, implantation industrielle importante...) à moyen terme dans la région et analyser leurs conséquences sur l'armature urbaine générale et ville par ville.
- L'étude devra établir les caractéristiques démographiques régionales et s'intéresser aux migrations rurale/urbaine et inter urbaines dans l'aire de la région, inter-urbaine ou rurale/urbaine de la région avec les régions voisines ou les grandes métropoles nationales.

4.4 - Structure générale de l'étude

Les SRHI pourront être établis en 5 parties constituant autant de phases de l'étude.

4.4.1 - Le B.E.T attributaire devra affiner un certain nombre d'aspects méthodologiques (questionnaire enquête ménage, indice de l'insalubrité urbaine...).

Cette partie fera l'objet d'un premier rapport dit d'établissement.

4.4.2 - Etablissement d'un rapport général sur la région économique comprenant les informations les projections et les analyses telles que décrites en 4.3.4.

4.4.3 - Etablissement d'un bilan diagnostic de l'insalubrité dans tous les sites urbains de la région (bilan établi sur la base des indicateurs proposés en 4.3.1).

A partir du bilan par site une synthèse sera opérée par centre urbain. L'indice de l'insalubrité urbaine (proposé dans le 1er rapport) permettra de classer les villes par catégories (très forte, forte, moyenne, faible insalubrité).

Les sites particulièrement affectés et pour lesquels une action rapide est nécessaire devront faire l'objet d'une liste des urgences.

Les données concernant l'insalubrité par site et par ville devront être saisies dans leur évolution au regard des dynamismes (économiques et démographiques) animant la région à moyen terme. Cette partie de l'étude portant sur le bilan de l'insalubrité devra faire l'objet d'un 3ème rapport.

4.4.4 - Analyse des potentialités urbaines

L'analyse des potentialités urbaines se fera selon les thèmes proposés en 4.3.2. Une synthèse sera opérée par centre urbain et les villes seront regroupées en catégories selon les facilités qu'elles offrent à l'action.

Cette partie fera l'objet du rapport N° 4.

4.4.5 - Synthèse générale des études

Elle comprendra, après un rappel des résultats des rapports 2, 3 et 4, un document de synthèse par ville mettant en rapport les problèmes d'insalubrité posés avec les potentialités existantes et indiquant pour chaque centre urbain le type des opérations à mener (dédensification, réhabilitation, restructuration, rénovation, recasement, équipement à compléter...). Ce document sera conclu par l'élaboration d'une stratégie générale régionale élaborée sur 10 ans et l'indication d'un plan d'urgence.

Ce rapport final pourra également comprendre pour chaque ville des indications (cartographiques ou autres) permettant d'orienter les acquisitions foncières de l'ANHI.

4.5 - Définition des régions d'étude

Etant donné la lourdeur des études telles qu'elles se profilent à partir de la présente réflexion il est souhaitable qu'elles aient pour support les régions économiques résultant du nouveau découpage. L'étude prototype pourrait avoir pour support la région du Rharb découpée à l'intérieur de l'ancienne région du nord-ouest et dont les dynamismes économiques et démographiques sont importants.

Partie 2

Termes de référence relatifs aux schémas régionaux de l'habitat insalubre

1. Schémas régionaux de l'habitat insalubre Définitions et objectifs

L'action de l'Agence Nationale de Lutte contre l'Habitat Insalubre s'est au cours de ses 15 années d'existence progressivement diversifiée et compliquée. Cette complication s'est accompagnée d'une volonté de rationalisation matérialisée par la confection, à partir d'une opportunité de projet, d'études de faisabilité tendant à prendre en charge les problèmes de l'insalubrité sur des villes entières ou tout au moins de grands secteurs urbains. Cette progression vers plus de maîtrise, par l'établissement de son action, doit franchir un palier supplémentaire et aller vers l'élaboration de stratégies régionales et donc d'une stratégie nationale dessinée à des échéances claires. Les schémas régionaux de l'habitat insalubre ont pour principal objectif d'être l'outil de cette stratégie. Ils doivent à moyen terme (et donc à long terme) permettre d'orienter, de fiabiliser et de pérenniser les interventions de l'ANHI.

Cet objectif principal peut être divisé en un ensemble d'objectifs partiels.

- Le document SRHI sera avant tout un instrument d'aide à la décision . Il est utile qu'y apparaisse, à côté de la définition d'un ordre des actions à entreprendre l'énoncé des interventions urgentes dont il faut que l'Agence prenne absolument l'initiative (plan d'urgence).

- Les SRHI constitueront également des documents de concertation avec l'autorité et les élus locaux et régionaux. Ils doivent faire apparaître clairement, ville par ville, les problèmes de l'insalubrité mis en perspective à une échéance déterminée et proposer une stratégie viable sur le plan local. Ils doivent être au point de départ du lancement d'études de faisabilité plus précises incluant autant que possible la participation de partenaires locaux. Dans le cadre de l'action des principaux promoteurs sous tutelle du Ministère de l'Habitat et de la nécessaire coordination de leur action, les SRHI doivent servir à mieux délimiter les interventions de l'ANHI par rapport à celles des ERAC ou de la SNEC.

- Il est souhaitable que l'ANHI soit associée dès le départ aux commissions chargées d'instruire les schémas directeurs et les plans d'aménagement. Les SRHI doivent lui permettre, pour chaque ville, d'élaborer des demandes claires (vocation de zones, règlement particulier...) dont elle devra négocier l'inscription dans les documents d'urbanisme en cours ou à venir.

- Les SRHI peuvent devenir l'un des instruments de l'observatoire de l'habitat insalubre. (Ils pourront aussi à l'avenir utiliser les indicateurs mesurés dans le cadre de l'observatoire) que l'ANHI veut créer. Ils doivent participer à la mise en place d'indicateurs de l'insalubrité et à leur mesure régulière (dans le cadre de la reprise à intervalles déterminées des schémas et/ou d'études particulières). Les SRHI doivent permettre également de faire le point sur l'action de l'ANHI au plan régional.

- Enfin les SRHI peuvent être le point de départ de la réflexion sur l'idée de péréquation établie à un niveau régional.

Sur la base de l'objectif principal et des sous-objectifs ci-dessus énoncés 3 types d'information doivent être mobilisés.

- Des informations générales sur la région économique notamment sur les mécanismes démographiques.
- Des informations qualitatives et quantitatives sur l'habitat insalubre en milieu urbain.
- Ville par ville l'ensemble des informations portant sur les potentialités favorisant des interventions en matière d'habitat ou les contraintes s'opposant à l'action.

2. Aire de l'étude

L'étude portera sur la région économique. Elle concernera l'ensemble des municipalités et des centres urbains (définition statistique). Elle se fera dans le cadre du périmètre urbain officiel des

agglomérations (sauf indication différente donnée pour certains types d'information dans la suite des termes de référence).

Elle portera sur l'ensemble des tissus dont le caractère fortement insalubre est reconnu. Il s'agit des types de tissus suivants ou de tissus qui leur sont apparentés.

- Les bidonvilles

- L'habitat dit "clandestin"

- Les médinas anciennes (par opposition à ce que l'on appelle les nouvelles médinas)

- Les douars ruraux situés à l'intérieur des périmètres urbains (l'administration peut demander d'adjoindre des douars situés à proximité du périmètre urbain dans le cas par exemple où une procédure d'extension de ce périmètre est en cours).

3. Contenu des études et tâches du contractant

Les études des SRHI seront menées en 5 phases

- * 1ère phase : Rapport d'établissement.
- * 2ème phase : Rapport général sur la région économique.
- * 3ème phase : Etablissement du bilan-diagnostic de l'insalubrité.
- * 4ème phase : Analyse des potentialités et des contraintes urbaines.
- * 5ème phase : Rapport de synthèse.

3.1 - Rapport d'établissement

Cette première phase du travail doit permettre au B.E.T attributaire

- D'établir une première connaissance générale de la région. Il devra répertorier l'ensemble des sites, ville par ville, qui seront par la suite l'objet des enquêtes et analyses. Une liste de ces sites sera dressée et soumise à l'administration dans le cadre du rapport d'établissement.
- De mener une réflexion approfondie sur les aspects méthodologiques.
- Etablissement d'un questionnaire conforme aux objectifs de l'étude.
- Problème de l'échantillonnage.
- Proposition de définition d'un indice de l'insalubrité (par site, par ville).
- Tout autre problème méthodologique apparu après la 1ère visite de la région.

3.2 - Rapport général sur la région économique

L'étude devra indiquer au niveau régional les principales données suivantes :

- Effectifs de la population (rural, urbain, général).
- Taux d'accroissement (rural, urbain, général).
- Migrations dans la région et vers les régions environnantes (rural/urbain, urbain/urbain dans la région, rural région/urbain extérieur à la région, urbain région/urbain extérieur à la région).
- Accroissement urbain naturel, accroissement urbain dus aux migrations.
- Structure par sexe et par âge (0-4 ans, 5-14 ans, 15-59 ans, 60 ans et plus).
- Taux d'activité, taux de chômage (urbain, rural, général).

A côté de ces données concernant la région, l'étude devra indiquer ville par ville les effectifs de la population, le taux d'accroissement général 82-94, les taux naturels et migratoires.

Les informations concernant la région comme celles concernant les villes devront utiliser les données du recensement de 1994 et, pour établir les rythmes d'évolution, celles des recensements précédents. L'ensemble des chiffres devra être actualisé à la date du travail et projeté à l'horizon 2010 en tenant compte notamment des évolutions économiques en cours dans la région.

3.3 - Etablissement d'un bilan diagnostique de l'insalubrité

Ce diagnostic sera établi sur la base de la liste des sites/quartiers remise à l'administration dans le rapport de la 1ère phase et agréée par elle.

Le B.E.T devra établir pour chacun des sites/quartiers les informations suivantes :

- Population, surface, densité, nombre de ménages et leur taille moyenne.
- Réseau d'eau (existence, % du quartier équipé, % de branchement).
- Réseau d'électricité (existence, % du quartier équipé, % de branchement).
- Réseau d'assainissement (existence, % du quartier équipé, % de branchement).
- Eclairage public (existence, % du quartier équipé).
- Voirie régulière (accès, revêtement, drainage des eaux).
- Existence de zones à risque (inondation, haute tension, glissement de terrain, incendie ...).
- Age de la construction.
- Matériaux de construction des murs et des planchers.
- Problèmes pathologiques apparents (fissures, forte humidité).
- Nombre de pièces par logement.
- Nombre de personnes par pièce.

- Statut d'occupation.
- Les éléments de confort du logement.

Les données concernant la population et l'habitat (effectifs, ménages, matériaux de construction, nombre de pièces par logement, nombre de personnes par pièce, statut d'occupation, éléments de confort) existent dans le RGPH de 1994 pour les municipalités et les centres urbains. Pour établir ces informations au niveau des sites étudiés le B.E.T devra revenir au découpage en districts du recensement (environ 1000 habitants par district) et effectuer les éventuels recadrages nécessaires (en utilisant les plans de district).

Les surfaces des quartiers et les densités doivent être calculées par le B.E.T.

L'ensemble des informations, population et habitat, établies pour 1994 doivent être actualisées à la période de déroulement de l'étude à partir d'une enquête ménage spécifique à la charge du B.E.T. Les tendances d'évolution doivent être précisées.

Les informations concernant les réseaux et leur taux de couverture doivent être établies par des enquêtes au niveau local (municipalité, régie, ONE, ONEP...) complétées par la visite des sites.

Après confection de l'ensemble des données, un diagnostic de l'insalubrité par site, faisant ressortir les principales caractéristiques, doit être établi.

Un bilan par ville, selon les principaux indicateurs ou par regroupement d'indicateurs en catégories, devra être dressé. Les principaux dysfonctionnements ou déficits devront être soulignés.

Un indice de l'insalubrité par site et un autre par ville devront être élaborés. Ils permettront de classer d'un côté les sites et par ailleurs les villes selon la gravité des problèmes reconnus.

Les sites particulièrement affectés devront faire l'objet d'une liste des urgences.

3.4 - Analyse des contraintes et des potentialités urbaines

La contractant devra évaluer ville par ville l'ensemble des potentiels locaux dont la mobilisation pourrait permettre de mener des opérations efficaces et réussies de lutte contre l'insalubrité. De la même façon il devra mettre en évidence les principales contraintes. L'analyse portera sur les domaines suivants :

3.4.1 - Les données foncières

L'étude des données foncières se fera dans les périmètres urbains et dans leurs proches périphéries. Elle devra déterminer le statut foncier des sols (état, habous municipal, privé, collectif). Elle précisera les structures foncières. Les terrains nus devront être répertoriés, mesurés et regroupés en classes de propriété. Il s'agira de savoir si la propriété est morcelée ou concentrée (dans le périmètre, à sa périphérie, en fonction de zones particulières).

Le marché foncier aussi bien légal que parallèle devra être reconnu : nombre de lots créés (dans chaque secteur), taille des lots, coût des transactions (en fonction de la taille, du secteur, de la vocation du sol ou de son équipement), évolution des prix du sol au cours des dernières années.

Trois cartes de la ville indiquant les statuts, les structures et les coûts devront être établies.

Le B.E.T aura recours aux informations disponibles à la conservation foncière et au cadastre à Rabat ou auprès des mêmes services dans la ville chef lieu de province. Pour les coûts il utilisera les données des services de l'enregistrement et du timbre complétées par des enquêtes locales (agences immobilières, population...).

3.4.2 - Les documents d'urbanisme

L'étude devra établir pour chaque centre urbain le relevé systématique des S.D.A.U, plans de zonage, P.A ou P.D (la ville peut être une municipalité récente) et les classer selon qu'ils sont homologués ou en cours d'étude.

Les niveaux de contrainte imposés au centre par les documents homologués devront être reconnus.

- Zones où aucune construction n'est possible.
- Zone protégée.
- Zones à vocation déterminée et règlement de la zone.
- Zones prévues pour être ouvertes à l'urbanisation et échéances.

Si la ville possède un document en cours d'homologation (à un stade avancé), les mêmes informations pourront être données sous réserve de l'aboutissement de la procédure.

Une carte indiquant les zonages prévus sera dressée à une échelle appropriée. Les informations concernant les documents d'urbanisme sont disponibles auprès de la Direction Générale de l'Urbanisme.

3.4.3 - Les données générales du site et l'environnement

Ces données devront être déduites des documents d'urbanisme existant (SDAU, P.A) ou décrites à grands traits. Il s'agira notamment de préciser

- La morphologie générale des sols.
- L'existence de rivières et les problèmes annexes (crues, stabilisation des berges).
- La présence de forêts, d'arbres fruitiers, de zones irriguées....
- L'existence de sites remarquables.

Une carte des contraintes liées au site et à l'environnement sera établie. Outre les documents d'urbanisme, des informations sur l'environnement peuvent être trouvées dans les monographies établies par le Ministère de l'Environnement.

3.4.4 - Les grandes infrastructures

Comme pour le paragraphe précédent les données sur les grandes infrastructures existantes ou prévues peuvent être relevées dans les SDAU et les P.A. Dans le cas où ces documents n'existent pas ou ne sont pas en stade avancé d'élaboration, le B.E.T devra établir les informations sur les principaux réseaux et équipements suivants ou sur les projets les concernant.

- La voirie primaire.
- Les principaux collecteurs de l'assainissement, les limites des bassins versants, la direction des rejets.
- Les éléments essentiels du réseau d'eau potable (débit, stockage, distribution).
- Les principales données concernant le réseau d'électricité,
- La position et l'état de la décharge, l'existence d'une station d'épuration.

Une carte de la ville indiquant les principales infrastructures devra être dressée.

Les informations concernant les grandes infrastructures sont disponibles dans la BADO (1992) ou auprès des services locaux (municipalité, régie, ONE, ONEP ...). Dans tous les cas elles doivent être vérifiées sur le terrain.

3.4.5 - Le marché du logement

Le B.E.T devra ausculter le marché du logement sur l'ensemble de la ville tous secteurs confondus (y compris les quartiers d'habitat économique, d'appartements et de villas).

Les données suivantes devront être établies.

- Volume de la production du logement.
- Type de promoteur (public, privé)
- Prix et volume des transactions.
- Coût des loyers.

L'ensemble de ces données devra être rapporté aux types de logements y compris les types insalubres (bidonvilles, clandestin).

Un intérêt particulier devra être accordé à la production publique de logements y compris province, municipalité et projets faits par des amicales. Les projets publics (lotissements et logements) prévus à moyen terme doivent être répertoriés et leur état d'avancement donné. Leurs conséquences sur la situation de l'habitat dans la ville doivent être estimées.

Les informations concernant ce chapitre peuvent être obtenues auprès des services de l'enregistrement et du timbre ou par l'enquête directe (agences immobilières, promoteurs publics ou privés opérant dans la ville).

3.4.6 - Structure et moyens des Municipalités

L'étude devra préciser pour chaque centre les moyens dont dispose la Municipalité à travers notamment les données suivantes :

- Budgets municipaux : excédents éventuels, capacité d'emprunt, niveau d'endettement.
- Budget d'équipement : ratio par habitant.
- Structures municipales chargées de l'habitat et de la lutte contre l'insalubrité.

Une synthèse devra préciser le pouvoir des municipalités à participer à des opérations de lutte contre l'insalubrité ou de réalisation de lotissements et de logements. Cette synthèse pourra également donner une appréciation sur les éventuelles pesanteurs ou dysfonctionnements d'ordre administratif notes dans la conduite des opérations d'habitat dans la ville.

Les informations sont disponibles auprès de la direction des collectivités locales, des départements ministériels concernés ou des municipalités et des services provinciaux.

3.4.7 - La population, données démographiques et socio-économiques

Concernant la population le B.E.T aura établi

- Dans la 2ème phase
- Des données à caractère régional.
- Ville par ville l'effectif de la population, les taux d'accroissement général, naturel et migratoire pour la période 82-94.
- Les projections pour la région et pour les villes pour 1998 et 2010.
- Dans la 3ème phase
- Les données suivantes concernant les sites étudiés : population, nombre et taille des ménages, matériaux de construction, nombre de pièces par logement, nombre de personnes par pièce, statut d'occupation et éléments de confort du logement, telles que ces données ressortent du RGPH de 1994 puis actualisées en 1998 (enquête ménage spécifique à la charge du B.E.T).

Dans cette 4ème phase de l'étude le B.E.T est appelé à établir l'ensemble des données démographiques et socio-économiques de la population habitant dans chaque site insalubre.

Il s'agit notamment des données suivantes :

- Rythme de croissance démographique
- Durée de résidence
- Structure par âge et par sexe
- Taux de scolarisation (en fonction des niveaux)
- Taux d'activité, taux de chômage

- Branche d'activité
- Situation dans la profession

Ces données doivent être établies pour 1994 et en 1998 (enquête spécifique). Elles doivent être complétées dans le cadre de l'enquête spécifique par de nouvelles données.

- Niveau et origine des revenus (mensualisé ou non).
- Dépenses pour le logement (loyers, crédit).

De façon plus générale les principales caractéristiques démographiques et socio-économiques de la population habitant les sites insalubres devront être projetées sur 2010.

3.5 - Synthèse générale des études

Elle comprendra, après un rappel des résultats des rapports 2, 3 et 4, un document de synthèse par ville mettant en rapport les problèmes d'insalubrité posés avec les potentialités existantes et indiquant pour chaque centre urbain le type des opérations à mener (dédensification, réhabilitation, restructuration, rénovation, recasement, équipement à compléter...). Ce document sera conclu par l'élaboration d'une stratégie générale régionale élaborée sur 10 ans et l'indication d'un plan d'urgence. Les 5 projets les plus urgents devront être accompagnés d'un montage financier et institutionnel en précisant la faisabilité.

Ce rapport final pourra également comprendre pour chaque ville des indications (cartographiques ou autres). permettant d'orienter les acquisitions foncières de l'ANHI.

L'ensemble, stratégie et plan d'urgence, sera soumis à une concertation avec l'assemblée régionale en vue d'engager des partenariats pour la réalisation de projets en commun.

4. Récapitulatif des principales sources d'information et enquête ménage

Les études s'appuieront sur les principales sources suivantes :

- Les recensements généraux de la population et de l'habitat notamment celui de 1994 pour lequel il faudra notamment travailler à partir du découpage en district.
- La conservation foncière et le cadastre.
- Les services de l'enregistrement et du timbre.
- Les SDAU, plans de zonage, P.A et P.D.
- Les monographies de l'environnement.
- Le Ministère de l'habitat et les collectivités locales.
- Les Provinces, Municipalités, Délégations de Ministères.
- l'ONEP, l'ONE, les Régies.
- Les Agences immobilières, les promoteurs.

Outre le recours à l'information déjà établie, le B.E.T devra réaliser une enquête ayant pour cible les ménages habitant dans les sites insalubres tels qu'ils ont été définis au début de ces termes de références. Les résultats de cette enquête seront utilisés dans les rapports de la 3ème et de la 4ème phase.

L'étude devra porter sur un échantillon de 5% des ménages. Un questionnaire adapté devra être remis par le B.E.T lors de la 1ère phase, il sera accompagné par l'ensemble des indications concernant la méthode d'enquête.

A titre d'exemple le choix d'un échantillon de 5% conduirait pour la région du Rharb à un traitement sur environ 3000 ménages.

5. L'équipe

Etant donné le contenu des études, l'équipe devra être constituée des profils suivants :

Architecte-Urbaniste

Ingénieur

Sociologue

Démographe

Economiste

Juriste

Géographe

Informaticien

Les enquêteurs devront être particulièrement rodés et capables de relever les données concernant les bâtis.

6. Durée des études

La durée totale des études est de 12 mois répartis comme suit :

1ère phase	: 1 mois
2ème phase	: 2 mois
3ème phase	: 2,5 mois
4ème phase	: 4 mois
5ème phase	: 1,5 mois
Document définitif	: 1 mois